

2022年6月期 決算説明会資料

2022年8月4日

株式会社アーバネットコーポレーション
(証券コード：3242)

FINANCIAL REPORT 2022

2022.8.4



会社概要 (2022年6月末現在)

設立 1997年7月

資本金 2,693百万円

事業内容

- 不動産開発販売
 - ・ 投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売
 - ・ 分譲用マンション等の開発・販売
 - ・ 戸建住宅の開発・販売
 - ・ 事業用地の仕入販売 等
- 不動産仕入販売
 - ・ 中古マンション等の仕入販売 等
- その他不動産事業
 - ・ 不動産賃貸業 等
- ホテル事業
- 第二種金融商品取引業

役職員数

取締役	8名
監査役	3名
社員	43名
契約等	2名
子会社	7名
合計	63名

決算期 6月末日

本社 東京都千代田区神田駿河台4-2-5
トライエッジ御茶ノ水13階



代表取締役社長

服部 信治

Hattori Shinji

1950年6月29日生 福岡県出身 一級建築士

1974年4月 北斗建設(株)入社
1976年8月 (株)核建築設計事務所入社
1978年9月 カク建築設計事務所設立 代表
1981年2月 名星建設(株)(現(株)イクス・アーク都市設計)設立参加
1997年7月 当社設立 代表取締役社長(現任)

役員一覧

代表取締役社長	服部 信治
取締役副社長	田中 敦
取締役	赤井 渡
取締役	梶河 孝志
取締役	木村 義純
社外取締役(独立役員)	中島 信一郎
社外取締役(独立役員)	篠田 哲志
社外取締役(独立役員)	山口 さやか
社外監査役(常勤)	進藤 祥一
社外監査役	椎熊 正大
社外監査役	徳山 秀明

■ 世界経済

- 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化
- 地政学的なリスクは世界各地で高まりつつあり、インフレ懸念と金利の上昇圧力が高まる
- 地球温暖化の影響により、世界各地で豪雨や熱波などの異常気象が発生、脱炭素社会の実現に向けた対策・取り組みの進行が必須

■ 国内経済

- 政府による低金利政策の維持により、金融市場は安定
- 為替は大きく円安に傾き、エネルギーと食料品を中心とした物価上昇が進行

■ 首都圏のマンション市場

- 分譲ファミリーマンションは引き続き堅調
- 投資用ワンルームマンションは円安を背景とした海外からの資金流入等が継続し、好調を維持

■ 開発環境

- 都心好立地の不動産価格は高止まり、用地購入は引き続き困難な状況
- 資金調達は順調、新規に取引を始めた数行を含め、金融機関との関係は良好
- 建設現場での感染対策は継続実施
- 世界的なサプライチェーンの混乱や建設資材の不足による影響もあり、ゼネコン各社と協力しながら工程管理に努力

■ 販売環境

- 新型コロナウイルス感染症の影響少なく、販売会社やファンド・リートと契約済の全物件(引渡し第26期にずれた1棟69戸を除く)を予定通り売上計上
- 投資用ワンルームマンションの最終顧客に対する金融機関の審査基準厳格化については今後も注視

■ ホテル事業(ホテルアジュール東京蒲田)

- 2020年10月のオープン後もコロナ禍の影響大
- 感染者数の増減で稼働率や客室単価が大きく左右
- 国内旅行需要やインバウンドの復活等により収益改善は十分可能と判断、黒字化に向けて努力

貸借対照表

- **総資産 380億90百万円(前期末比29億15百万円増加)**
主な要因:積極的な用地購入による棚卸資産の増加
好調な販売による現金及び預金の増加
- **総負債 236億97百万円(前期末比21億13百万円増加)**
主な要因:用地購入に伴い金融機関からの借入金が増加
- **純資産 143億93百万円(前期末比8億1百万円増加)**
主な要因:親会社株主に帰属する当期純利益の積み上げにより増加

損益計算書

- 売上高は196億6百万円(前期比6.4%減)、営業利益は22億22百万円(前期比4.3%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は13億14百万円(前期比2.6%増)
- 売上総利益率は前期比横ばいの18.1%、予想数値よりも2.0ポイント向上
- 利益については、いずれも期初の予想数値を上回る

主な要因:期ずれ等により販売戸数が減少する中、2022年7月に設立25周年を迎え、物件ごとに販売戦略を随時見直し、プロジェクト並びに転売利益の極大化にぎりぎりまで努める

キャッシュ・フロー

- 営業活動によるC/F 棚卸資産が増加する一方で、税金等調整前当期純利益の計上によりプラス
- 投資活動によるC/F 収益物件の購入等の有形固定資産増加によりマイナス
- 財務活動によるC/F 用地取得に伴うプロジェクト資金の借入による収入が、物件販売に伴う返済並びに配当金の支払いを上回りプラス

■ 新経営体制

- 2022年9月28日より代表取締役の異動を含め、新しい経営体制に移行
- 2022年7月に設立25周年を迎え、厳しい環境をチャンスと捉えて飛躍できる体制整備

■ 2023年6月期の連結業績予想

- 売上高200億円(前期比2.0%増)、営業利益23億円(同3.5%増)、経常利益20億50百万円(同3.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益13億50百万円(同2.7%増)
- 投資用ワンルームマンション586戸(前期658戸)の販売を計画。このうち495戸は売買契約済(売買契約予定含む)、91戸は売買交渉中
- 戸数は前期比減少だが、利益の極大化のために、販売決定を遅らせたことや都心の優良物件が含まれていたことにより、増収増益となる予想
- 2023年6月期の配当は、当社の業績予想数値と配当方針に基づいた年間17円の普通配当に、設立25周年の記念配当1円を特別配当として加え、年間合計18円を予想
- 上記配当予想は、日頃ご支援いただいている全てのステークホルダーに対する感謝と今後の成長への決意を示すもの

アジュールコート雪が谷大塚



地名の由来となった「雪」をイメージしてデザインされた外観・エントランスホール

所在地 東京都大田区南雪谷2丁目
交通 東急池上線
『雪が谷大塚』駅 徒歩2分
戸数 38戸
竣工 2022年6月

2022年4月、全国住宅産業協会主催第12回優良事業表彰の中高層分譲住宅部門において、当社開発の投資用マンション「ステージグランデときわ台アジュールコート」が優良事業賞を受賞

- ・当初のワンルーム（25㎡）を主体とした事業計画から、コンパクト（35㎡）を主体とした企画に変更し、高い採算性を実現。
- ・コンパクトの入居者としてDINKS層を想定し、広々とした住空間と住みやすさを追求した間取りの工夫。

当社グループは、今後も投資効果が高く、デザイン・空間にこだわり抜いた自社ブランドのマンション開発に取り組んでまいります。



外観



エントランスホール



ゴミ置き場のペイント

名称：ステージグランデときわ台アジュールコート
 所在地：東京都板橋区南常盤台1丁目
 構造規模：鉄筋コンクリート造 地上9階
 賃貸戸数：74戸
 竣工：2021年9月

貸付型クラウドファンディングの「Funds(ファンズ)」※を通じて、
主にサステナビリティへの取り組みに活用するための一般事業資金の調達を実施

・目的

新たな資金調達チャネルとして「Funds」を活用
当社グループのサステナビリティへの取り組みに
ついての認知拡大

・ファンドの内容

(1) ファンド名

アーバネットサステナビリティファンド#1

(2) 資金使途

サステナビリティへの取り組みを含む不動産開発販売
事業等の一般事業資金

(3) ファンドの条件

募集金額 100,000,000円

予定運用期間 約11ヶ月

(2022/7/19~2023/6/30)

予定利回り (年率・税引前) 2.00%



アーバネットサステナビリティファンド#1
募集ページ

2022年6月29日19時よりファンド#1の投資募集を開始、わずか約2時間で募集金額に到達、
新たな資金調達手段としての可能性を認識

※ 「Funds(ファンズ)」は資産運用をしたい個人が、インターネットを通じて1円単位から上場企業への貸付投資ができる固定利回り型の資産運用プラットフォームです。

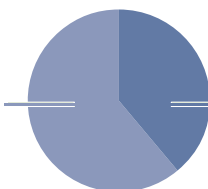
当社開発マンション（アジュールコート）の居住者に対して、定期的にアンケートを実施
今回もアンケートを実施し、その結果を分析して、今後の物件のものづくりに活用

調査概要

実施期間：2021年12月～2022年1月
対象者：2018年～2021年に竣工した
アジュールコート入居者712人
回答者：256人（回答率36%）

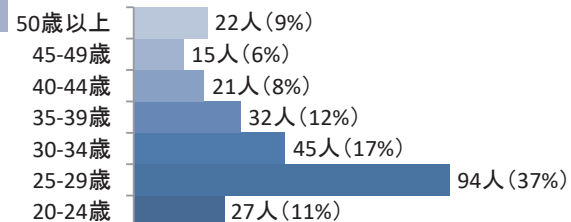
性別

女性
157人
(61%)



男性
99人
(39%)

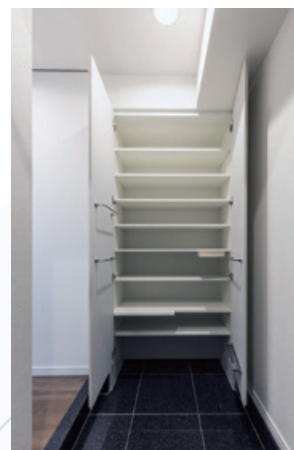
年齢



アンケート結果

1.当社の強み「収納」、「駅近」が入居の決め手に

- 入居の決め手については、当社の強みである「収納」、「駅近」が上位の回答
- 入居後に快適と思うことも「収納」、「駅近」が上位
- 入居後に感じたこととして、「思っていたよりも収納スペースがあり、今まで部屋にあふれていた洋服や荷物がすっきり収納できた」という感想が多数



大容量のシューズクローク

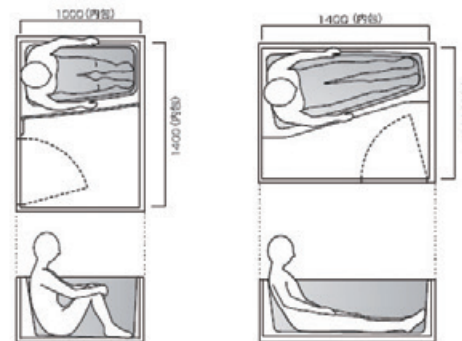


ウォークインクローゼットは
1DKでも標準仕様

居住者アンケートの実施②

2. 自社開発の浴槽「ユノバース」は高い人気

- 「ユノバース」はアジュールコートにしか設置されていない、自社開発した足が伸ばせる浴槽
- 居住者に一般的なユニットバスと「ユノバース」のどちらが良いか質問したところ、80%の方が「ユノバース」を選択

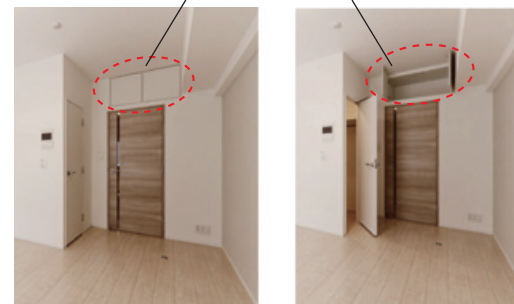


一般的なユニットバス

ユノバース

(原簿登録 第1360273号)
(意匠登録 第1360445号)

アッパーキャビネット
(実用新案登録 第3235362号)



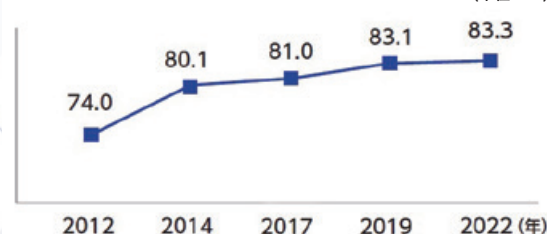
3. 収納は「とても満足」、「満足」が回答の80%

- 部屋の収納量については、「とても満足」、「満足」が回答の80%
- デッドスペースを有効活用したアッパーキャビネットについても、あった方が良いという回答が98%
- 当社では、床面積を増やすことなく収納力をアップするための様々な工夫

4. マンションの満足度は過去最高

- マンションの満足度は平均83.3%で、過去最高
- 毎回居住者アンケートの結果を分析・検討し、住環境の改善を重ねた結果、満足度は年々上昇
- 自由記述欄に、「アジュールコートが気に入っているので、次の住まいもアジュールコートで探している」という意見が複数あり

居住者のマンション満足度平均値 (単位：%)



連結財務諸表

連結貸借対照表

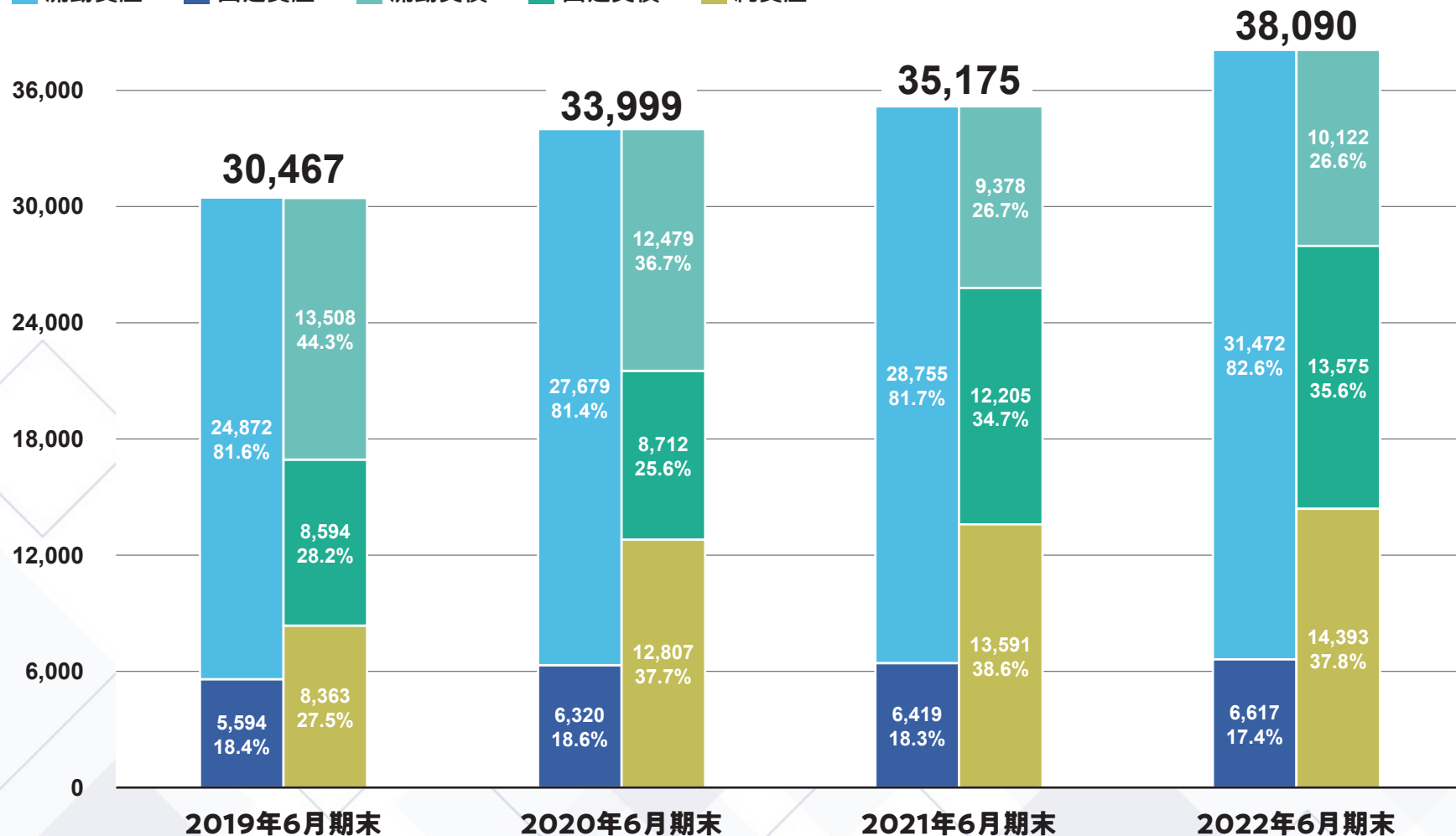
単位：百万円

	2021年6月期末		2022年6月期末		増 減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
資産の部					
流動資産	28,755	81.7	31,472	82.6	2,717
現金及び預金	7,203	20.5	8,495	22.3	1,292
販売用不動産	2,225	6.3	2,288	6.0	63
仕掛販売用不動産	18,686	53.1	20,424	53.6	1,737
その他	640	1.8	264	0.7	△ 376
固定資産	6,419	18.3	6,617	17.4	197
有形固定資産	5,858	16.7	5,996	15.7	138
無形固定資産	4	0.0	3	0.0	△ 0
投資その他の資産	557	1.6	618	1.6	60
資産合計	35,175	100.0	38,090	100.0	2,915
負債の部					
流動負債	9,378	26.7	10,122	26.6	743
短期借入金	400	1.1	278	0.7	△ 122
一年内返済予定の長期借入金	6,674	19.0	7,203	18.9	528
その他	2,303	6.6	2,640	6.9	336
固定負債	12,205	34.7	13,575	35.6	1,369
長期借入金	12,089	34.4	13,463	35.3	1,373
その他	115	0.3	111	0.3	△ 4
負債合計	21,583	61.4	23,697	62.2	2,113
純資産の部					
株主資本	12,036	34.2	12,795	33.6	758
資本金	2,693	7.7	2,693	7.1	0
資本剰余金・利益剰余金	9,343	26.6	10,101	26.5	758
自己株式	△ 0	△ 0.0	△ 0	△ 0.0	0
非支配株主持分	1,554	4.4	1,597	4.2	43
純資産合計	13,591	38.6	14,393	37.8	801
負債及び純資産合計	35,175	100.0	38,090	100.0	2,915

連結貸借対照表対比グラフ

■ 流動資産
 ■ 固定資産
 ■ 流動負債
 ■ 固定負債
 ■ 純資産

単位：百万円



連結損益計算書

単位：百万円

	2021年6月期		2022年6月期		増減
	金額	構成比率(%)	金額	構成比率(%)	
売上高	20,955	100.0	19,606	100.0	△ 1,348
売上原価	17,154	81.9	16,063	81.9	△ 1,091
売上総利益	3,800	18.1	3,543	18.1	△ 257
販売費・一般管理費	1,478	7.1	1,320	6.7	△ 158
営業利益	2,321	11.1	2,222	11.3	△ 99
営業外収益	4	0.0	7	0.0	2
営業外費用	245	1.2	244	1.2	△ 1
経常利益	2,080	9.9	1,985	10.1	△ 95
特別利益	7	0.0	0	0.0	△ 7
特別損失	116	0.6	—	—	△ 116
税引前当期純利益	1,971	9.4	1,985	10.1	14
法人税等(調整後)	646	3.1	627	3.2	△ 18
当期純利益	1,325	6.3	1,357	6.9	32
非支配株主に帰属する当期純利益	43	0.2	43	0.2	—
親会社株主に帰属する当期純利益	1,281	6.1	1,314	6.7	32

投資用ワンルームマンション等販売戸数

683

658

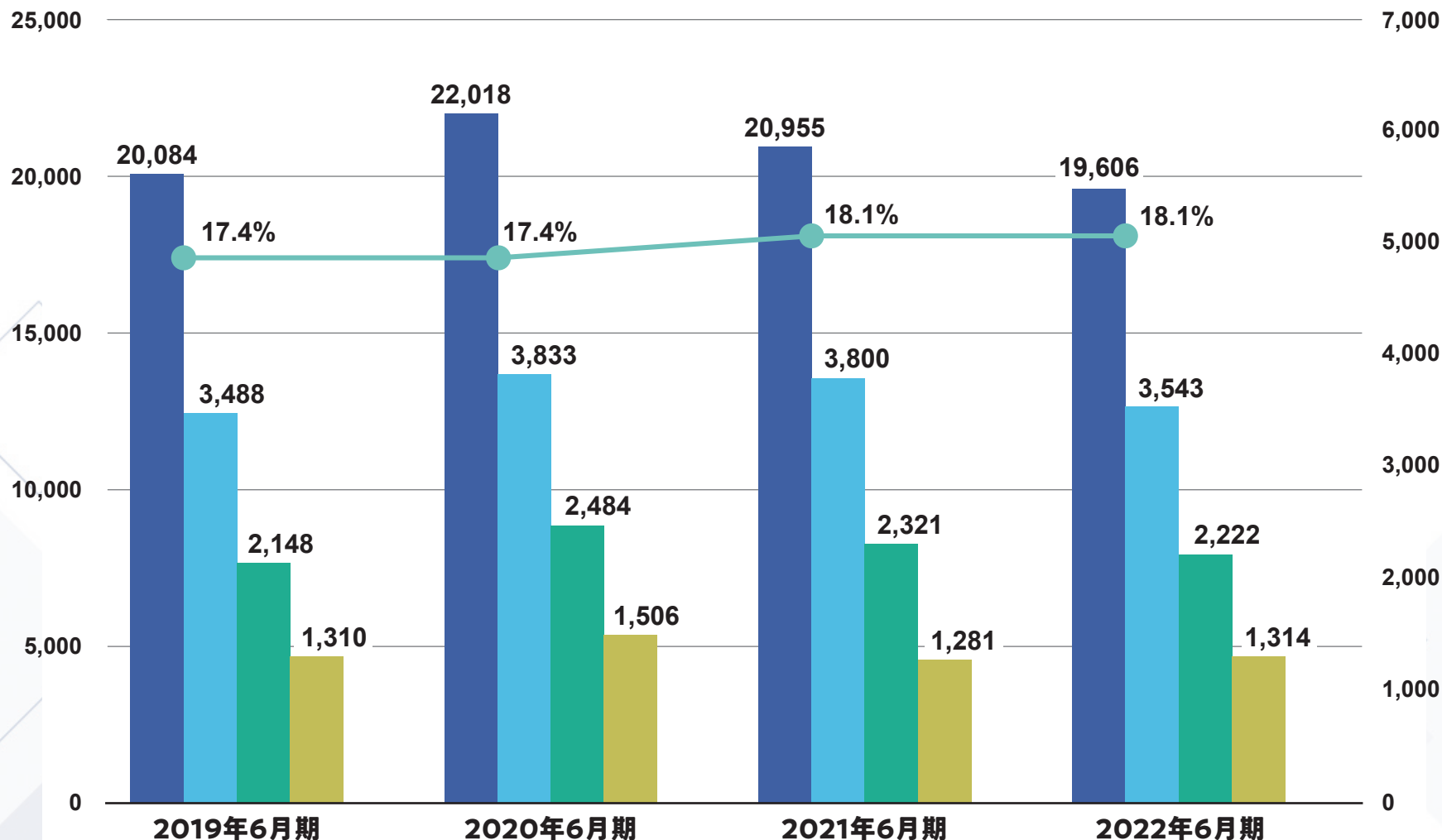
△ 25

連結損益の状況

単位：百万円

■ 売上高(左軸) ■ 売上総利益 ■ 営業利益 ■ 親会社株主に帰属する当期純利益 ● 売上総利益率

単位：百万円



連結キャッシュ・フロー計算書

単位：百万円

キャッシュ・フロー項目	2021年6月期	2022年6月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,434	490
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 391	△ 398
財務活動によるキャッシュ・フロー	121	1,199
現金及び現金同等物の増減額	△ 1,704	1,292
現金及び現金同等物の期首残高	8,898	7,193
現金及び現金同等物の期末残高	7,193	8,485

株式の状況 (2022年6月末現在)

株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000株
発行済株式総数	31,374,100株
株主総数	20,870名

大株主 (上位10位)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
(株)服部	5,616,000	17.90
(株)合田工務店	588,000	1.87
塩田浩二	414,800	1.32
服部弘信	384,000	1.22
服部信治	350,000	1.12
奥田周二	314,900	1.00
(株)明和	280,000	0.89
小幡正行	219,500	0.69
モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	211,572	0.67
熊本久人	170,000	0.54
合計	8,548,772	27.25

所有者別株式分布状況

所有者区分	株式数(株)	株式数比率(%)
個人・その他	22,553,107	71.88
その他国内法人	7,401,135	23.59
金融商品取引業者	623,532	1.99
外国人	755,864	2.41
金融機関	40,400	0.13
自己株式	62	0.00
合計	31,374,100	100.00

その他株式の状況

区分	株式数(株)	比率(%)
少数特定者持株数	8,831,234	28.15
浮動株数	10,736,174	34.22

各種指標の推移

		2018年6月期	2019年6月期	2020年6月期	2021年6月期	2022年6月期
売上高	(百万円)	16,085	20,084	22,018	20,955	19,606
営業利益	(百万円)	1,668	2,148	2,484	2,321	2,222
営業利益率	(%)	10.4	10.7	11.3	11.1	11.3
経常利益	(百万円)	1,440	1,913	2,198	2,080	1,985
経常利益率	(%)	9.0	9.5	10.0	9.9	10.1
当期純利益	(百万円)	988	1,310	1,517	1,325	1,357
資本金	(百万円)	1,682	1,685	2,693	2,693	2,693
発行済株式総数	(千株)	25,144	25,158	31,374	31,374	31,374
純資産額	(百万円)	7,450	8,363	12,807	13,591	14,393
総資産額	(百万円)	28,527	30,467	33,999	35,175	38,090
1株当たり当期純利益 (EPS)	(円)	39.36	52.09	52.66	40.85	41.89
1株当たり純資産額 (BPS)	(円)	296.01	332.15	359.81	383.66	407.83
1株当たり配当額	(円)	16.00	18.00	20.00	17.00	17.00
自己資本利益率	(%)	13.8	16.6	15.3	11.0	10.6
自己資本比率	(%)	26.1	27.4	33.2	34.2	33.6
株価収益率 (PER)	(倍)	9.2	6.7	5.5	7.5	7.2
株価純資産倍率 (PBR)	(倍)	1.2	1.0	0.7	0.8	0.7
配当性向	(%)	40.7	34.6	38.0	41.6	40.6
配当利回り	(%)	4.4	5.2	6.8	5.5	5.7
期末時価総額	(百万円)	9,152	8,754	9,161	9,663	9,412

本資料のお取扱上のご注意

本資料は当社をご理解いただくために作成されたもので、当社への投資勧誘を目的としておりません。

本資料を作成するに当たっては正確性を期すために慎重に行っておりますが、完全性を保証するものではありません。

本資料中の情報によって生じた損害については、当社は一切責任を負いません。

本資料中の業績予想並びに将来見通しは、本資料作成時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれております。

そのため、事業環境の変化等の様々な要因により、実際の業績は言及又は記述されている将来見通しとは大きく異なる結果となることがあることをご承知おきください。